ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS PARA CONTRATACIÓN DIRECTA

I. ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS

El presente estudio se elabora, en cumplimiento de los principios que rigen la Contratación Estatal y en virtud de lo establecido en artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto Único Reglamentario No. 1082 de 2015.

II. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD

La Registraduría Nacional del Estado Civil tiene por misión garantizar la organización y transparencia de los procesos electorales, la oportunidad y confiabilidad de los escrutinios y resultados electorales, contribuir al fortalecimiento de la democracia mediante su neutralidad y objetividad, promover la participación ciudadana cuando se requiera la expresión de la voluntad popular a través de mecanismos electorales y garantizar el registro de los hechos y actos relacionados con el estado civil de las personas, asegurando la disponibilidad, confiabilidad y seguridad de la información correspondiente.

Sobre el particular, es pertinente señalar que el Fondo Rotatorio de la Registraduría Nacional del Estado Civil no cuenta con inmuebles propios, ni en tenencia o a título de comodato en el municipio de La Virginia, Risaralda, para el funcionamiento de la Registraduría Municipal. Actualmente, dicha dependencia desarrolla sus actividades en el inmueble ubicado en la Calle 11 No. 8-23/25/27 de esa localidad.

En ese contexto, teniendo en cuenta que el contrato de arrendamiento actualmente vigente para el funcionamiento de la Registraduría Municipal de La Virginia finaliza el 31 de octubre de 2026, resulta necesario celebrar un nuevo contrato de arrendamiento que permita garantizar la continuidad en el uso del inmueble a partir del 1 de noviembre de 2026, evitando interrupciones en la prestación de los servicios misionales de la Entidad y la generación de costos adicionales asociados a un eventual traslado de sede, tales como adecuaciones locativas, traslado de mobiliario, equipos tecnológicos, archivos y demás elementos indispensables para el normal funcionamiento de la dependencia.

Lo anterior obedece a la necesidad permanente de asegurar el cumplimiento de las funciones asignadas a la Entidad por mandato constitucional y legal, así como a la inexistencia de recursos de inversión para las vigencias 2026, 2027 y 2028 destinados a la adquisición de una sede propia en el municipio de La Virginia. Adicionalmente, no se dispone de inmuebles en calidad de comodato o tenencia que reúnan las condiciones requeridas para la adecuada prestación del servicio público registral e identificatorio.

Por tal razón, se requiere celebrar un contrato de arrendamiento que garantice la permanencia de la Registraduría Municipal en condiciones adecuadas para el desarrollo de sus funciones, permitiendo la ubicación del personal, la instalación de los equipos tecnológicos, la conservación de los archivos institucionales y la atención oportuna de los ciudadanos del municipio de La Virginia, Risaralda.

Para tal efecto, se requiere contar con un espacio físico que reúna las condiciones técnicas, funcionales y de accesibilidad necesarias para el cumplimiento de los objetivos misionales de la Entidad, incluyendo áreas suficientes para la atención al público y el desarrollo de las actividades administrativas, acceso mediante rampa para personas con discapacidad, instalaciones eléctricas independientes y sistema de puesta a tierra debidamente certificado, conforme con las normas técnicas vigentes en Colombia. Asimismo, el inmueble deberá estar ubicado dentro del perímetro urbano y cumplir con las condiciones mínimas de seguridad exigidas para el funcionamiento de una Registraduría Municipal, garantizando la protección de los bienes institucionales, la seguridad de los funcionarios y usuarios, y la continuidad en la prestación del servicio.

En consecuencia, se hace necesario tomar en calidad de arrendamiento un inmueble que satisfaga los requerimientos anteriormente descritos y permita al Fondo Rotatorio de la Registraduría Nacional del Estado Civil continuar desarrollando de manera eficiente, continua e ininterrumpida sus funciones constitucionales y legales en el municipio de La Virginia, Risaralda.

III. OBJETO A CONTRATAR

3.1. Objeto

El arrendamiento del inmueble ubicado en la Calle 11 No. 8-23/25/27 del municipio de La Virginia, Risaralda, que cuenta con 196.35 m² para el funcionamiento de la Registraduría Municipal de La Virginia, conforme a los estudios previos y la propuesta presentada por EL ARRENDADOR, que hacen parte integral del presente contrato.

3.2. Alcance del objeto

El inmueble objeto de arrendamiento, con un área aproximada de 196,35 m², deberá reunir las condiciones locativas, funcionales, técnicas y de accesibilidad requeridas para el funcionamiento de la Registraduría Municipal de La Virginia y el desarrollo de las funciones misionales de la Registraduría Nacional del Estado Civil, conforme a los estudios previos y la propuesta presentada por EL ARRENDADOR.

3.3. Clasificador de bienes y servicios

Deben incluirse todos los códigos que estén relacionados con el objeto del presente proceso, de acuerdo con el clasificador de Bienes y Servicios – UNSPSC, así:

Código UNSPSC	Segmento	Familia	Clase	Producto
80131502	Servicios de gestión, servicios Profesionales de empresa y servicios administrativos	Servicios inmobiliarios	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones	Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales

Nota: Los códigos del cuadro anterior deben guardar relación con los incluidos en el Plan Anual de Adquisiciones.

3.4. Tipo de contrato

Se suscribirá un contrato de Arrendamiento de bien inmueble.

3.5. Especificaciones Técnicas

Para la ejecución del objeto contractual, **EL ARRENDADOR** deberá cumplir con lo siguiente: **ÁREA 196.35 m2** El área objeto de arrendamiento deberá contar, entre otras, con instalaciones adecuadas que cumplan con las siguientes condiciones mínimas:

a) **Rampa de Acceso:** Área destinada a garantizar el ingreso, circulación y atención de usuarios en condición de discapacidad o con movilidad reducida, cumpliendo las condiciones mínimas de accesibilidad establecidas por la normatividad vigente.

b) **Área de atención al público**: Espacio destinado a la recepción, orientación y atención de los usuarios, así como al desarrollo de las actividades misionales y administrativas de los funcionarios de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

c) **Baterías sanitarias:** Un (01) baño funcional mixto, equipado con sanitario, lavamanos y dispensadores de papel y jabón, que cuente con condiciones de accesibilidad para personas con movilidad reducida (PMR), de conformidad con la normatividad vigente y los lineamientos institucionales aplicables.

d) **Servicios Públicos:** El inmueble deberá contar con los servicios de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado y aseo, en condiciones adecuadas para garantizar el normal funcionamiento de la sede.

e) **Infraestructura**: El inmueble deberá presentar condiciones locativas, estructurales y de conservación adecuadas para el funcionamiento de la Registraduría, con muros en mampostería o material equivalente, pisos en buen estado y acabados que no evidencien humedades, filtraciones, grietas, fisuras, deterioro estructural o cualquier otra condición que afecte su seguridad, funcionalidad o habitabilidad.

f) **Instalaciones eléctricas:** El inmueble deberá contar con red eléctrica en adecuado estado de funcionamiento, capacidad suficiente para la operación de los equipos tecnológicos y administrativos de la Entidad, así como contador de energía independiente.

3.6. Obligaciones del futuro contratista

Será obligación del **Arrendador:**

1. Entregar materialmente el inmueble mediante acta de entrega, junto con el inventario detallado de las áreas, instalaciones y elementos que lo conforman, indicando su estado de conservación y funcionamiento.

2. Garantizar a al FONDO ROTATORIO DE LA REGISTRADURÍA NACIONAL DEL ESTADO CIVIL el uso, goce y disfrute pacífico del inmueble durante toda la vigencia del contrato.

3. Mantener el inmueble en condiciones adecuadas de funcionamiento, seguridad, salubridad y conservación para el desarrollo de las actividades misionales de la Entidad.

4. Garantizar que el inmueble permanezca libre de humedades, filtraciones, goteras o cualquier situación que afecte la adecuada prestación del servicio. En caso de presentarse alguna novedad, deberá iniciar las reparaciones correspondientes dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al requerimiento efectuado por la Entidad.

5. Ejecutar las reparaciones necesarias que requiera el inmueble de conformidad con la ley, especialmente aquellas derivadas del deterioro natural, fuerza mayor, caso fortuito o defectos propios de la construcción, iniciando las acciones correctivas dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al requerimiento de la Entidad.

6. Garantizar durante toda la ejecución del contrato condiciones adecuadas de accesibilidad para los usuarios, incluyendo personas con movilidad reducida, conforme a la normatividad vigente y a los lineamientos institucionales aplicables.

7. Mantener en buen estado de funcionamiento las instalaciones hidrosanitarias, eléctricas, de ventilación y demás sistemas del inmueble, garantizando que cumplan las condiciones exigidas por las disposiciones legales y reglamentarias vigentes.

8. Permitir a la Entidad realizar las inspecciones y verificaciones que considere necesarias para verificar el estado y condiciones del inmueble.

9. Cumplir integralmente las condiciones técnicas, económicas y jurídicas contenidas en la propuesta presentada y aceptada por la Entidad, la cual hace parte integral del contrato.
10. Atender oportunamente las instrucciones y requerimientos impartidos por el supervisor del contrato relacionados con la correcta ejecución del mismo, sin que ello genere costos adicionales para la Entidad.

11. Mantener el inmueble libre de perturbaciones jurídicas, gravámenes, limitaciones o situaciones que impidan su uso y destinación para el funcionamiento de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

12. Asumir el pago de los impuestos, tasas, contribuciones y demás gravámenes que legalmente recaigan sobre la propiedad del inmueble.

13. Acreditar, cuando haya lugar, el cumplimiento de las obligaciones frente al Sistema de Seguridad Social Integral y demás aportes establecidos por la ley.

14. Suscribir las actas de entrega, recibo, inventario, terminación y demás documentos que se requieran durante la ejecución y liquidación del contrato.

15. Las demás obligaciones previstas para los arrendadores en el Código Civil, el Código de Comercio y las demás normas que regulen la materia.

3.7.1 Obligaciones generales

El contratista, en su calidad de ARRENDADOR, deberá cumplir las obligaciones derivadas de la naturaleza del contrato de arrendamiento, la propuesta presentada, los estudios previos, las disposiciones del Código Civil, el Código de Comercio y las

demás normas que regulan la materia, garantizando durante toda la ejecución contractual el adecuado uso, conservación y funcionamiento del inmueble destinado al servicio del Fondo Rotatorio de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

En desarrollo del objeto contractual, el ARRENDADOR deberá:

1. Entregar el inmueble en condiciones adecuadas de uso, seguridad, salubridad y funcionamiento para el desarrollo de las actividades misionales de la Entidad.
2. Garantizar el uso y goce pacífico del inmueble durante toda la vigencia del contrato.
3. Mantener el inmueble en condiciones óptimas de conservación y habitabilidad.
4. Realizar las reparaciones que legalmente le correspondan como propietario del inmueble.
5. Garantizar la disponibilidad y correcto funcionamiento de las instalaciones hidrosanitarias, eléctricas y demás sistemas requeridos para la operación de la sede.
6. Mantener las condiciones de accesibilidad para personas con movilidad reducida, de conformidad con la normativa vigente y los lineamientos institucionales.
7. Atender oportunamente los requerimientos formulados por el supervisor del contrato.
8. Cumplir con las obligaciones tributarias, civiles y legales derivadas de la propiedad del inmueble.
9. Suscribir las actas, documentos e informes que se requieran durante la ejecución y terminación del contrato.
10. Cumplir las demás obligaciones inherentes a la naturaleza del contrato de arrendamiento.

3.7.2 Criterios de sostenibilidad o buenas prácticas ambientales

De conformidad con la guía técnica para la inclusión criterios de sostenibilidad en la adquisición de bienes, obras y servicios en la Registraduría Nacional del Estado Civil (gagu02_v1) y el Anexo de la guía técnica para la inclusión criterios de sostenibilidad en la adquisición de bienes, obras y servicios en la Registraduria Nacional del Estado Civil (gagu03_v3), y teniendo en cuenta que para el contrato de arrendamiento de bien inmueble se aplicará el Lineamiento General de Buenas Prácticas Ambientales como instrumento orientador para incorporar la variable ambiental durante la ejecución contractual.

En consecuencia, el arrendador procurará favorecer durante la ejecución contractual las siguientes buenas prácticas ambientales:

1. Mantener en adecuado estado de funcionamiento las instalaciones eléctricas, hidrosanitarias y demás sistemas del inmueble, evitando fugas, desperdicios o consumos innecesarios de agua y energía.

2. Conservar el inmueble en condiciones adecuadas de mantenimiento preventivo y correctivo, reduciendo riesgos ambientales derivados de humedades, filtraciones, vertimientos o deterioros de la infraestructura.

3. Facilitar la implementación de prácticas orientadas al ahorro y uso eficiente del agua y la energía dentro de las instalaciones utilizadas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

4. Permitir y apoyar las actividades institucionales de separación en la fuente y gestión adecuada de los residuos generados por la Entidad dentro del inmueble arrendado.

5. Garantizar condiciones adecuadas de iluminación y ventilación natural o artificial que favorezcan el uso eficiente de los recursos y el bienestar de los usuarios y funcionarios.

6. Realizar las reparaciones locativas o estructurales a su cargo procurando minimizar los impactos ambientales asociados a dichas actividades y dando adecuada disposición a los residuos que eventualmente se generen.

7. Promover hábitos de consumo responsable y el uso racional de los recursos dentro del inmueble objeto del contrato.

3.7. Obligaciones de la Entidad

La Entidad se obliga para con el futuro contratista a lo siguiente:

1. Pagar el valor del contrato de conformidad con lo pactado.
2. Brindar la colaboración y proporcionar la información y/o documentación que sea necesaria para el adecuado cumplimiento del contrato
3. Resolver las peticiones y consultas que le haga el futuro contratista dentro de los términos legales.
4. Cumplir y hacer cumplir las condiciones pactadas en el contrato y en los documentos que de él forman parte.
5. Ejercer adecuada y correctamente la supervisión del contrato.

3.8. Plazo de ejecución

El plazo de ejecución será de veinte (20) meses contados a partir del primero (1) de noviembre de 2026 y hasta el treinta (30) de junio de 2028.

3.9. Lugar de ejecución

Será en el inmueble ubicado en la Calle 11 No. 8-23/25/27 del municipio de La Virginia – Risaralda.

3.10. Supervisión

La supervisión del contrato será ejercida por la Doctora Beatriz Elena Jaramillo, en su calidad de Registradora Municipal de La Virginia. La designación se realizará de conformidad con lo establecido en el Manual de Contratación y la Guía de Supervisión e Interventoría de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

El supervisor ejercerá el seguimiento técnico, administrativo, financiero, contable y jurídico de la ejecución contractual, verificando el cumplimiento del objeto contratado, las obligaciones asumidas por las partes y las condiciones establecidas en los estudios previos, la propuesta presentada por el arrendador y el contrato que se suscriba.

En desarrollo de sus funciones deberá:

1. Verificar el cumplimiento de las obligaciones contractuales por parte del arrendador.
2. Realizar seguimiento permanente a las condiciones físicas, locativas, funcionales y de accesibilidad del inmueble.
3. Expedir las certificaciones de cumplimiento necesarias para el trámite de los pagos.
4. Requerir al arrendador cuando se evidencien situaciones que afecten el adecuado funcionamiento del inmueble.
5. Elaborar y suscribir las actas e informes que se requieran durante la ejecución contractual.
6. Verificar el cumplimiento de las buenas prácticas ambientales y criterios de sostenibilidad incorporados en los estudios previos y en el contrato.
7. Gestionar y tramitar oportunamente las solicitudes de modificación, suspensión, terminación o liquidación del contrato cuando haya lugar a ello.
8. Ejercer las demás funciones establecidas en la Ley 80 de 1993, la Ley 1474 de 2011, el Decreto 1082 de 2015, el Manual de Contratación y la Guía de Supervisión e Interventoría de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

IV. MODALIDAD DE SELECCIÓN

La modalidad de selección aplicable al presente proceso contractual es la Contratación Directa, de conformidad con lo dispuesto en el literal i) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, por tratarse del arrendamiento de un bien inmueble requerido para el funcionamiento de la Registraduría Municipal de La Virginia, Risaralda.

El Fondo Rotatorio de la Registraduría Nacional del Estado Civil requiere contar con un inmueble que reúna las condiciones físicas, técnicas, locativas, funcionales y de accesibilidad necesarias para el desarrollo de sus funciones misionales relacionadas con el registro civil, la identificación de los colombianos y la organización de los procesos electorales.
Al respecto, el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015 establece:

> *"Las Entidades Estatales pueden arrendar o adquirir bienes inmuebles mediante contratación directa. Para el arrendamiento de bienes inmuebles, la Entidad Estatal debe verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que requiere el inmueble y analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento del mercado."*

En cumplimiento de la citada disposición, la Entidad verificó las condiciones del mercado inmobiliario del municipio de La Virginia y analizó las condiciones del inmueble propuesto para determinar que satisface las necesidades institucionales, considerando aspectos tales como ubicación, accesibilidad, área disponible, estado de conservación, disponibilidad de servicios públicos, seguridad, condiciones de atención al ciudadano y viabilidad para el funcionamiento de una sede de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Así mismo, se verificó la documentación jurídica y técnica del inmueble, así como las condiciones ofrecidas por el propietario, encontrando que resultan adecuadas para atender la necesidad identificada por la Entidad.

Por lo anterior, se concluye que procede adelantar el presente proceso mediante la modalidad de Contratación Directa para el arrendamiento del inmueble requerido, por configurarse la causal prevista en el literal i) del numeral 4 del artículo 2 de la

Ley 1150 de 2007 y desarrollada por el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015

V. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y JUSTIFICACIÓN

a. Valor estimado del contrato

El valor total del contrato asciende a la suma de **SESENTA Y DOS MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS SESENTA PESOS M/CTE ($62.939.760,00).** valor que no genera IVA.

Dicho valor se encuentra distribuido de la siguiente manera:

1. Vigencia 2026 (noviembre y diciembre): **SEIS MILLONES DE PESOS M/CTE ($6.000.000,00**), correspondiente a dos (2) cánones mensuales de **TRES MILLONES DE PESOS M/CTE ($3.000.000,00).**

2. Vigencia 2027 (enero a diciembre): **TREINTA Y SIETE MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL PESOS M/CTE ($37.584.000,00),** correspondiente a doce (12) cánones mensuales de **TRES MILLONES CIENTO TREINTA Y DOS MIL PESOS M/CTE ($3.132.000,00).**

3. Vigencia 2028 (enero a junio): **DIECINUEVE MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS SESENTA PESOS M/CTE ($19.355.760,00)**, correspondiente a seis (6) cánones mensuales de **TRES MILLONES DOSCIENTOS VEINTICINCO MIL NOVECIENTOS SESENTA PESOS M/CTE ($3.225.960,00).**

El valor fue determinado conforme a los lineamientos establecidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, adoptados por la Registraduría Nacional del Estado Civil para la vigencia 2027, que autorizaron un incremento del 4,4 %, y para la vigencia 2028 un incremento del 3 % sobre el canon mensual vigente.

b. Justificación. Estudio de mercado

Actualmente, en el municipio de La Virginia no existe oferta inmobiliaria que reúna las condiciones locativas, técnicas, funcionales y de accesibilidad requeridas para el funcionamiento de la Registraduría Municipal y que represente una alternativa más favorable para la Entidad.

En consecuencia, y con el fin de garantizar la continuidad en la prestación de los servicios de registro civil, identificación y apoyo a los procesos electorales, se considera procedente celebrar un nuevo contrato de arrendamiento respecto del inmueble ubicado en la Calle 11 No. 8-23/25/27 del municipio de La Virginia,

Risaralda, inmueble que ha venido siendo utilizado por la Entidad y que cumple con las necesidades institucionales identificadas.

El bien inmueble cuenta con un área aproximada de 196,35 m², dispone de servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado, aseo y energía eléctrica, se encuentra ubicado dentro del perímetro urbano en una zona de fácil acceso para la ciudadanía y posee uso del suelo compatible con el funcionamiento de una sede institucional.

Igualmente, el inmueble cuenta con condiciones de accesibilidad para personas con movilidad reducida, incluyendo rampa de acceso y unidades sanitarias adecuadas para usuarios en condición de discapacidad; dispone de áreas para atención al público, oficinas administrativas, espacios destinados al archivo institucional y demás dependencias requeridas para el desarrollo de las actividades misionales de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Durante la verificación técnica realizada se constató que el inmueble presenta adecuadas condiciones de conservación, sin evidenciar daños estructurales, filtraciones, humedades o deterioros que afecten su funcionalidad, constituyéndose en una opción idónea para garantizar la continuidad del servicio público registral.

Para la vigencia 2026 el canon mensual corresponde a la suma de **TRES MILLONES DE PESOS M/CTE ($3.000.000,00)**. Para la vigencia 2027 se aplicará el incremento autorizado del 4,4 %, resultando un canon mensual de **TRES MILLONES CIENTO TREINTA Y DOS MIL PESOS M/CTE ($3.132.000,00)**. Para la vigencia 2028 se aplicará un incremento del 3 %, resultando un canon mensual de **TRES MILLONES DOSCIENTOS VEINTICINCO MIL NOVECIENTOS SESENTA PESOS M/CTE ($3.225.960,00)**.

De otra parte, de conformidad con la certificación expedida por la Secretaría de Planeación Municipal, el inmueble cuenta con uso del suelo compatible para el desarrollo de actividades institucionales y cumple con los requerimientos técnicos exigidos por el Fondo Rotatorio de la Registraduría Nacional del Estado Civil para el funcionamiento de la sede.

Adicionalmente, la Entidad ha venido operando en este inmueble durante las últimas vigencias, circunstancia que permite garantizar la continuidad en la prestación del servicio público registral, evitando costos adicionales asociados al traslado de mobiliario, archivo, equipos tecnológicos, redes de datos y demás elementos necesarios para la operación de la sede. Así mismo, la ubicación del inmueble es ampliamente reconocida por los habitantes del municipio, facilitando el acceso de la ciudadanía a los servicios ofrecidos por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

c. Disponibilidad presupuestal

La Entidad expedirá el certificado de disponibilidad presupuestal correspondiente al valor del contrato con cargo a su presupuesto para la vigencia fiscal 2026, 2027 y 2028.

Forma de pago

El Fondo Rotatorio de la Registraduría Nacional del Estado Civil pagará al ARRENDADOR el valor del contrato de conformidad con los lineamientos establecidos por la Coordinación del Grupo de Gestión de Recursos Físicos para los contratos de arrendamiento con inicio el primero (01) de noviembre de 2026.

Los pagos se efectuarán previa certificación de cumplimiento expedida por el supervisor del contrato, presentación de la cuenta de cobro y acreditación de los demás requisitos exigidos por la Entidad, así:

1. Un primer pago correspondiente a los meses de noviembre y diciembre de 2026, por valor de **SEIS MILLONES DE PESOS M/CTE ($6.000.000,00)**, no genera IVA, pagadero en el mes de noviembre de 2026.

2. Un segundo pago correspondiente a los meses de enero, febrero y marzo de 2027, por valor de **NUEVE MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL PESOS M/CTE ($9.396.000,00),** no genera IVA, pagadero en el mes de febrero de 2027.
3. Un tercer pago correspondiente a los meses de abril, mayo y junio de 2027, por valor de **NUEVE MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL PESOS M/CTE ($9.396.000,00)**, no genera IVA, pagadero en el mes de mayo de 2027.

4. Un cuarto pago correspondiente a los meses de julio, agosto y septiembre de 2027, por valor de **NUEVE MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL PESOS M/CTE ($9.396.000,00)**, no genera IVA, pagadero en el mes de agosto de 2027.

5. Un quinto pago correspondiente a los meses de octubre, noviembre y diciembre de 2027, por valor de **NUEVE MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL PESOS M/CTE ($9.396.000,00)**, no genera IVA, pagadero en el mes de noviembre de 2027.

6. Un sexto pago correspondiente a los meses de enero, febrero y marzo de 2028, por valor de **NUEVE MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y SIETE**

MIL OCHOCIENTOS OCHENTA PESOS M/CTE ($9.677.880,00), no genera IVA, pagadero en el mes de febrero de 2028.

7. Un séptimo y último pago correspondiente a los meses de abril, mayo y junio de 2028, por valor de **NUEVE MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS OCHENTA PESOS M/CTE ($9.677.880,00),** no genera IVA, pagadero en el mes de mayo de 2028.

De conformidad con los lineamientos institucionales para los contratos de arrendamiento que inician el primero (01) de noviembre de 2026, las partes acuerdan que no habrá lugar al reconocimiento de intereses moratorios, atendiendo la periodicidad de pagos definida por la Entidad.

VI. CRITERIOS PARA SELECCIONAR EL FUTURO CONTRATISTA

Con el fin de garantizar la continuidad en la prestación de los servicios de registro civil, identificación y apoyo a los procesos electorales en el municipio de La Virginia, se requiere un inmueble que reúna las condiciones físicas, técnicas, locativas, funcionales y de accesibilidad necesarias para el adecuado funcionamiento de la Registraduría Municipal.

El inmueble ofrecido deberá contar con un área aproximada de 196.35 m² y cumplir, como mínimo, con las siguientes condiciones:

1. **Accesibilidad:** Contar con rampa de acceso o mecanismo equivalente que permita el ingreso y atención de personas con movilidad reducida, de conformidad con los lineamientos institucionales y la normatividad aplicable en materia de accesibilidad.

2. **Área de atención al público:** Disponer de espacios adecuados para la atención de usuarios y el desarrollo de las actividades misionales y administrativas de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

3. **Unidad sanitaria:** Contar con un (01) baño funcional mixto, dotado con sanitario, lavamanos y dispensadores de papel y jabón, con condiciones de accesibilidad para personas con movilidad reducida (PMR).

4. **Servicios públicos:** Contar con disponibilidad permanente de los servicios públicos domiciliarios de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado y aseo, requeridos para el normal funcionamiento de la sede.

5. **Infraestructura:** Presentar condiciones locativas, estructurales y de conservación adecuadas para el funcionamiento de una sede institucional.

sin evidenciar humedades, filtraciones, grietas, deterioro estructural o situaciones que afecten la seguridad, funcionalidad o habitabilidad del inmueble.

6. **Distribución interna:** Contar con espacios adecuados para oficina del Registrador Municipal, atención al público, archivo institucional y demás actividades propias de la operación de la Registraduría.

7. **Ubicación:** Estar ubicado dentro del perímetro urbano del municipio de La Virginia, en un sector de fácil acceso para la ciudadanía y con uso del suelo compatible para el funcionamiento de una entidad pública.

- **CONDICIONES ECONÓMICAS**

El canon mensual de arrendamiento ofrecido para la vigencia 2026 corresponde a la suma de **TRES MILLONES DE PESOS M/CTE ($3.000.000,00)**, valor que no genera IVA.

De conformidad con los lineamientos establecidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y adoptados por el Fondo Rotatorio de la Registraduría Nacional del Estado Civil para los contratos de arrendamiento que inician el 1 de noviembre de 2026, el canon mensual para la vigencia 2027 tendrá un incremento del 4,4 %, equivalente a **TRES MILLONES CIENTO TREINTA Y DOS MIL PESOS M/CTE ($3.132.000,00)**, y para la vigencia 2028 tendrá un incremento del 3 %, equivalente a **TRES MILLONES DOSCIENTOS VEINTICINCO MIL NOVECIENTOS SESENTA PESOS M/CTE ($3.225.960,00)**, valores que no generan IVA..

VII. CONTRATISTA SELECCIONADO

De conformidad con el estudio de mercado realizado el inmueble que más se ajusta a los requerimientos de la Entidad es el ofrecido por **GLORIA QUICENO VÉLEZ** identificada con cédula de ciudadanía No. 29.770.758 expedida en ROLDANILLO, mayor de edad de ROLDANILLO – VALLE DEL CAUCA, en calidad de propietaria del inmueble localizado en la Calle 11 No 8 - 23/25/27 de la nomenclatura urbana del municipio de LA VIRGINIA, del departamento de RISARALDA, .de conformidad con la propuesta económica presentada para las vigencias 2026, 2027 y 2028.

El inmueble cumple con todos los requerimientos referidos por la Registraduría Nacional del Estado Civil, es un local de 196,35 Metros cuadrados, cuenta con 1 baño mixto, zona de atención al público, zona de archivo, zona de trabajo, y un cuarto para almacén. Pisos en baldosa y terminados en pintura.

Cabe anotar que esta oficina ha venido funcionando en dicho local desde el año 2020, por lo cual no se haría necesario incurrir en gastos adicionales como es el

traslado de mueble y enseres, de las redes y canales dedicados y más aún cuando por su trayectoria la comunidad del Municipio de la Virginia ya tiene identificada su ubicación.

Igualmente, el propietario del inmueble ha cumplido con las adecuaciones y mantenimientos necesarios garantizando el uso libre de cualquier perturbación.

VIII. ANÁLISIS DE RIESGOS Y FORMA DE MITIGARLO

Este análisis se hace con el fin de exponerle a los oferentes la tipificación, estimación, asignación, impacto y tratamiento de los riesgos en la contratación; se desarrolla de conformidad con el artículo 2.2.1.1.1.6.3 del Decreto Único Reglamentario No.1082 de 2015 y el Manual para la identificación del Riesgo en los procesos de Contratación emitido por Colombia Compra Eficiente.

No	CLASE	FUENTE	ETAPA	TIPO	DESCRIPCIÓN (QUE PUEDE PASAR Y SI ES POSIBLE, COMO	CONSECUENCIA DE LA OCURRENCIA	PROBABILIDAD	IMPACTO	VALORACIÓN	CAEGORIA	A QUIEN SE LE ASIGNA	TRATAMIENTO / CONTROLES A SER IMPLEMENTADO	IMPACTO DESPUÉS DEL	PROBABILI	IMPACTO	VALORACI	CAEGORIA	AFECTA LA	MONITOREO Y REVISIÓN	CÓMO SE REALIZA EL	PERIODICIDAD
1	General	Externa	Ejecución	Operacional	Cuando el contrato deba ser suspendido por causas ajenas a la voluntad de la Entidad, se informará al contratista y se formalizará el documento que suspende el contrato, el cual deberá indicar con claridad las causas exógenas y la fecha	Suspensión de la ejecución de las actividades que requieren de continuidad diaria	1	5	6	ALTO	Contratista	La Entidad no asumirá la responsabilidad de los perjuicios que se puedan causar al contratista por la suspensión del contrato si median causas justas para ello.	1	3	4	BAJO	SI	Verificación de las situaciones externas que afecten la ejecución del contrato	En la ejecución del contrato

| | | |

2	General	Externa	Ejecución	Operacional	Incumplimiento imputable a la arrendadora de su obligación de garantizar la disponibilidad y el uso y goce pacífico del inmueble durante la vigencia contractual, como consecuencia de restricciones de acceso, perturbaciones atribuibles a su actuación u omisión o situaciones bajo su responsabilidad que impidan su utilización para el funcionamiento de la Registraduría Municipal de La Virginia.	Interrupción total o parcial de la atención a la ciudadanía, afectación de las actividades institucionales, necesidad de implementar medidas temporales de funcionamiento y eventual generación de costos adicionales.	1	3	4	BAJO	Arrendadora, respecto de los hechos y obligaciones legal o contractualmente imputables a esta.	Verificar las condiciones que garanticen la disponibilidad y utilización del inmueble; comunicar oportunamente las novedades; requerir las acciones correctivas correspondientes y documentar las actuaciones realizadas	1	3	4	BAJO	SI	Seguimiento del supervisor a las condiciones de acceso, disponibilidad y funcionamiento del inmueble.	Desde la etapa de ejecución

3	General	Externa	Ejecución	Regulatorio	Expedición o modificación de normas, reglamentos o decisiones administrativas de obligatorio cumplimiento que establezcan nuevas condiciones o restricciones relacionadas con el uso del suelo, seguridad, accesibilidad, salubridad o funcionamiento del inmueble arrendado, afectando su utilización para la prestación del servicio registral.	Necesidad de efectuar adecuaciones, restricciones temporales o definitivas para la ocupación, posibles costos adicionales y afectación de la continuidad del servicio.	1	3	4	BAJO	A la parte que deba atender la obligación afectada, conforme a la normativa aplicable y a las responsabilidades contractuales.	Realizar seguimiento a las disposiciones aplicables, identificar oportunamente nuevas exigencias y coordinar las actuaciones que legal o contractualmente correspondan.	1	3	4	BAJO	SI	Verificación de los cambios normativos o decisiones administrativas que puedan afectar las condiciones de ocupación y funcionamiento de la sede.	En la ocurrencia del evento	

4	General	Externa	Ejecución	De la Naturaleza	Ocurrencia de fenómenos naturales, tales como terremotos, inundaciones, incendios de origen natural u otros eventos que puedan ocasionar daños al inmueble arrendado o afectar sus condiciones de seguridad y habitabilidad.	Las consecuencias deberán considerar la afectación total o parcial del inmueble, las restricciones para su utilización y la eventual interrupción del servicio.	1	4	5	MEDIO	Contratista	se recomienda contemplar la evaluación de daños, medidas preventivas y de contingencia y coordinación de las reparaciones legal o contractualmente procedentes.	1	3	4	BAJO	SI	Verificación de la ejecución de los correctivos implementados	En la ocurrencia del evento
5	General	Externa	Ejecución	Sociales	Ocurrencia de actos de terrorismo, disturbios, alteraciones del orden público u otros hechos de violencia que puedan afectar la integridad física del inmueble arrendado, la seguridad de	Las consecuencias deberán contemplar daños al inmueble, restricciones de acceso, riesgos para funcionarios y usuarios y eventual interrupción del servicio	1	4	5	MEDIO	Contratista	Como medidas de tratamiento se recomienda prever mecanismos de contingencia, comunicación oportuna y seguimiento a las condiciones necesarias para restablecer el funcionamiento de la sede.	1	3	4	BAJO	SI	Verificación de la ejecución de los correctivos implementados	En la ocurrencia del evento

| | | |

6	Específico	Interna	Ejecución	Tecnológico	Falta de atención oportuna por parte de la arrendadora de las reparaciones, intervenciones o correcciones que legal o contractualmente se encuentren a su cargo, cuando su omisión pueda comprometer las condiciones de seguridad, salubridad, funcionamiento o utilización del inmueble destinado a la Registraduría Municipal de La Virginia.	Deterioro de las condiciones físicas o funcionales del inmueble, restricciones para desarrollar las actividades institucionales, riesgos para funcionarios y usuarios e interrupción parcial o total del servicio.	2	5	7	ALTO	Arrendadora, exclusivamente respecto de las reparaciones y obligaciones legal o contractualmente a su cargo, sin perjuicio de las responsabilidades propias de la Registraduría como arrendataria.	Verificar periódicamente el estado del inmueble, comunicar las necesidades de reparación, requerir la atención de las obligaciones correspondientes y documentar el seguimiento realizado.	1	3	4	BAJO	SI	Verificación por parte del supervisor de las condiciones de conservación y funcionamiento del inmueble y de la atención a los requerimientos.	En la ejecución del contrato

IX. LAS GARANTÍAS QUE LA ENTIDAD ESTATAL CONTEMPLA EXIGIR EN EL PROCESO DE CONTRATACIÓN

De acuerdo con lo establecido en el Artículo 2.2.1.2.1.4.5. en el presente caso no es necesario la constitución de garantía toda vez que la entidad estatal tiene la calidad de arrendataria y actualmente se encuentra en posesión del inmueble y este

no requiere adecuaciones o mejoras. El pago del canon es periódico, lo cual permite hacer un control permanente del cumplimiento de las obligaciones del arrendador.

ANEXOS

- Estudios Previos
- Acto administrativo de Justificación de la Contratación Directa
- Certificado de Disponibilidad Presupuestal
- Propuesta
- Certificado de Libertad y Tradición
- Certificación Bancaria
- Formato Beneficiario Cuenta
- Fotocopia de cédula
- RUT actualizado
- Declaración Juramentada inhabilidades e incompatibilidades
- Paz y salvo, pago impuesto predial vigencia 2026
- Certificación Uso de Suelo.
- Medidas correctivas expedido por la Policía Nacional
- Antecedentes disciplinarios, Procuraduría, Contraloría, Judiciales y REDAM
- Registro Fotográfico actualizado del inmueble.
- Todos los documentos generados durante la etapa precontractual y los que se generen en la ejecución del contrato.

ANA LUCIA CORDOBA VELASQUEZ - WILLIAM MALPICA HERNÁNDEZ
Delegados del Registrador Nacional del Estado Civil en Risaralda

ELABORÓ: DANIEL FELIPE ALEJANDRO RODRÍGUEZ SANTACRUZ
REVISÓ TÉCNICAMENTE: FELIPE GREGORIO MEJÍA MONTES
Vo. Bo. JURÍDICO: ALEJANDRO OROZCO VIDAL